

Abarca de la fecha "x" a la fecha "y"

Reporte de Cobranza - Bursatilización de Contratos de Arrendamiento de Cinco Centros Comerciales
 Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Río Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	Fiduciario Emisor	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Los Periodos de Cobranza, inician e incluyen el primer día de cada mes calendario y terminan e incluyen el último día de dicho mes

Periodo de Cobranza	75
Días Efectivamente Transcurridos	may-21

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,600,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 524,500,000
DJT - Centro Comercial Las Torres	\$ 817,600,000
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (xtapaluca)	\$ 846,200,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 954,400,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,117,100,000
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	\$ 834,500,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 600,900,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,399,800,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	567.88
Área Total Rentada m2	14,910.26
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	96.33%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	322.26
Área Total Rentada m2	13,639.60
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	97.69%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.89%
DRT - Centro Comercial Río Tijuana (xtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	795.37
Área Total Rentada m2	17,906.87
Ocupación Total - Centro Comercial Río Tijuana	95.75%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	676.26
Área Total Rentada m2	17,096.92
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	96.20%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	939.00
Área Total Rentada m2	19,255.54
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	95.35%
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	1,977.96
Área Total Rentada m2	24,377.03
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	92.49%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	1,684.70
Área Total Rentada m2	19,290.64
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	91.97%
Ocupación Total	95.42%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		4,854,300.56
Renta Base Contratada sin IVA	\$4,272,397.46	
Cobranza Total sin IVA	4,184,741.86	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,174,315.54	
Cobranza Renta Variable	156,093.53	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	854,332.79	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	669,558.70	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		4,570,540.61
Renta Base Contratada sin IVA	\$3,547,533.18	
Cobranza Total sin IVA	4,231,982.05	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,840,475.73	
Cobranza Renta Variable	703,692.64	
Cobranza de Guantes	180,000.00	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	507,813.68	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	338,558.56	
DIT - Centro Comercial Las Torres		6,007,764.19

Renta Base Contratada sin IVA	\$6,126,385.44
Cobranza Total sin IVA	5,562,744.62
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,311,067.08
Cobranza Renta Variable	60,225.37
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	40,867.94
Cobranza de cartera vencida	1,150,584.22
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	445,019.57

DRT - Centro Comercial Río Tijuana (Ixtapaluca) 6,767,788.46

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,936,303.86
Cobranza Total sin IVA	5,834,300.40
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	3,332,804.90
Cobranza Renta Variable	790,700.86
Cobranza de Guantes	250,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,278,888.54
Cobranza de rentas Adelantadas	181,906.09
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	933,488.06

PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 6,412,537.69

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,850,514.84
Cobranza Total sin IVA	5,528,049.73
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,552,003.78
Cobranza Renta Variable	207,891.76
Cobranza de Guantes	30,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	727,643.98
Cobranza de rentas Adelantadas	10,510.22
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	884,487.96

DEC - Centro Comercial Toluca 8,342,577.06

Renta Base Contratada sin IVA	\$7,077,043.47
Cobranza Total sin IVA	7,191,876.78
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,338,716.71
Cobranza Renta Variable	598,419.97
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	2,154,740.09
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	1,150,700.28

ECApO - Centro Comercial Apodaca 8,134,390.12

Renta Base Contratada sin IVA	\$5,925,412.35
Cobranza Total sin IVA	7,012,405.28
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	4,576,484.40
Cobranza Renta Variable	364,239.25
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,977,336.80
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	94,344.84
IVA Cobranza Total	1,121,984.84

ECJ - Centro Comercial Juárez 4,151,978.72

Renta Base Contratada sin IVA	\$4,014,208.52
Cobranza Total sin IVA	3,844,424.74
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,462,850.91
Cobranza Renta Variable	107,702.95
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	1,112,101.39
Cobranza de rentas Adelantadas	161,769.49
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	307,553.98

Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	43,390,525.46
IVA Total	5,851,351.95

Reembolso de IVA

Sendero	669,558.70
Periférico	338,558.56
Las Torres	445,019.57
Ixtapaluca	933,488.06
San Luis	884,487.96
Toluca	1,150,700.28
Apodaca	1,121,984.84
Juárez	307,553.98
TOTAL IVA	5,851,351.95

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	3,887,377.19	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo	75
Mes	15/jun/21
Días Efectivamente Transcurridos	31
<u>Sobre los Certificados Bursátiles</u>	
Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo	2,649,449,584.27
Monto de Amortización Objetivo	9,702,988.17
Saldo insoluto Objetivo al final del periodo	2,639,746,596.10
Amortizaciones Objetivo Pendientes	-
Saldo inicial Real al inicio del periodo	2,649,449,584.27
Amortización Real	9,702,988.17
Saldo insoluto Real al final del periodo	2,639,746,596.10
Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación	-
Total saldo de recursos provenientes de la colocación	-
<u>Sobre la Cobranza</u>	
AVP - Centro Comercial Sendero	4,184,741.86
IVA	669,558.70
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	4,231,982.05
IVA	338,558.56
DIT - Centro Comercial Las Torres	5,562,744.62
IVA	445,019.57
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	5,834,300.40
IVA	933,488.06
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	5,528,049.73
IVA	884,487.96
DEC - Centro Comercial Toluca	7,191,876.78
IVA	1,150,700.28
ECAPo - Centro Comercial Apodaca	7,012,405.28
IVA	1,121,984.84
ECJ - Centro Comercial Juárez	3,844,424.74
IVA	307,553.98
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA	43,390,525.46
IVA de Cobranza	5,851,351.95
Flujo Cobranza TOTAL con IVA	49,241,877.41
Al 31 de marzo de 2020 se cuenta sólo con 4 Contratos de Arrendamientos con pagos de rentas vencidos que tienen un procedimiento legal abierto, el saldo insoluto de las rentas vencidas de estos 4 contratos asciende a \$3,651,234.00	
Comisiones bancarias	\$4,883.60
<u>Sobre la Reserva de Predial</u>	
Monto Mensual a Reservar	489,796.00
<u>Sobre la Reserva de Gastos mensuales</u>	
Monto Mensual a Reservar s/IVA	300,000.00
IVA del Monto para reservar	258,620.69
	41,379.31
<u>Sobre el Terreno de ECAPo Sendero Apodaca</u>	
Arrendamiento MAGA	1,427,715.89
IVA de arrendamiento de MAGA	1,230,789.56
	196,926.33
<u>Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)</u>	
Pago de Derechos RNV	-
Pago de Derechos BMV	-
Administración Fiduciaria	-
Representante Común	-
Calificadoras	-
Actualización de Avalúos	-
Otros	-
Total de Gastos Mensuales sin IVA	-
IVA de Gastos Mensuales	-
Total de Gastos Mensuales con IVA	-
Pago de interés	18,251,763.80
<u>Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador</u>	
Monto Mensual	3%
	1,489,903.52
<u>Sobre Productos Financieros</u>	
Monto Mensual	137,446.98
<u>Sobre el Cálculo del DSCR</u>	
NOI para el cálculo del DSCR	410,869,497.58
Monto de Amortización Objetiva	40,247,050.43
Monto de Pago de Intereses	9,702,988.17
Nivel de DSCR	18,251,763.80
	1.53
<u>Sobre la Reserva de Residuales</u>	
Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real)	11,860,921.46
Residual retenido	11,860,921.46
Reserva de Residual Acumulado	53,622,743.74
<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>	
Monto de la Reserva (3 meses)	52,794,931.92

Liberación de Reserva de cupón		194,059.77
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Período		-
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente		-
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		4,006,620.99
% Servicio de deuda	8.00%	2,236,380.16
Remanente		1,770,240.83
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		4,018,985.81
% Servicio de deuda	10.00%	2,795,475.20
Remanente		1,223,510.62
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		5,277,148.54
% Servicio de deuda	14.00%	3,913,665.28
Remanente		1,363,483.26
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		5,526,109.53
% Servicio de deuda	16.00%	4,472,760.32
Remanente		1,053,349.21
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		5,237,088.71
% Servicio de deuda	15.00%	4,193,212.80
Remanente		1,043,875.91
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		6,797,008.30
% Servicio de deuda	22.00%	6,150,045.43
Remanente		646,962.86
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		5,274,934.42
% Servicio de deuda	10.00%	2,795,475.20
Remanente		2,479,459.23
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		3,677,777.13
% Servicio de deuda	5.00%	1,397,737.60
Remanente		2,280,039.53
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		
	3%	
AVP (Sendero)		125,542.26
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		125,542.26
DJ (Periférico)		126,959.46
IVA		20,313.51
Retención del 6% de IVA		7,617.57
Total DJ		139,655.41
DIT (Las Torres)		166,882.34
IVA		26,701.17
Retención del 6% de IVA		10,012.94
Total DIT		183,570.57
DRT (Ixtapaluca)		175,029.01
IVA		28,004.64
Retención del 6% de IVA		10,501.74
Total DRT		192,531.91
PISL (San Luis)		165,841.49
IVA		26,534.64
Retención del 6% de IVA		9,950.49
Total PISL		182,425.64
DEC (Toluca)		215,756.30
IVA		34,521.01
Retención del 6% de IVA		12,945.38
Total DEC		237,331.93
ECApo (Apodaca)		210,372.16
IVA		33,659.55
Retención del 6% de IVA		12,622.33
Total ECApo		231,409.38
ECJ (Juárez)		115,332.74
IVA		18,453.24
Retención del 6% de IVA		6,919.96
Total ECJ		126,866.01
TOTAL COMISIÓN C/IVA		1,489,903.52